



Stabilität bei Immobilienpreisen und Zinsen

Nach den Turbulenzen seit 2022 sehnt sich die Immobilienbranche nach Stabilität - und scheint sie allmählich auch zu bekommen. Leitzinsen, Euribor und 10-Jahres-Swap bewegen sich seitwärts, und bei den Preisen für Wohn- und Gewerbeimmobilien zeichnet sich eine Bodenbildung ab. Ob sich die Stimmung in der Branche signifikant verbessert, hängt aber nicht zuletzt von der Entwicklung der Baupreise ab.

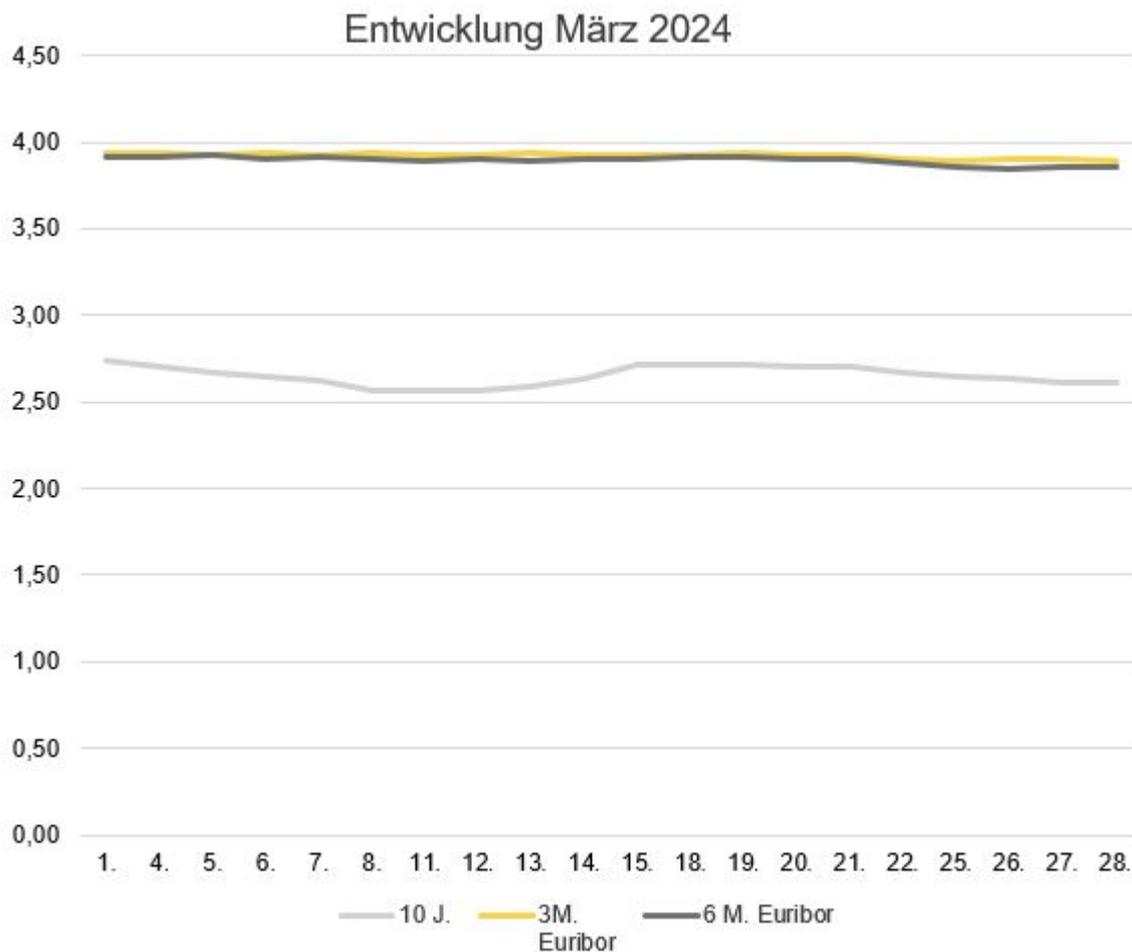
Die Änderung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) lässt weiter auf sich warten. Zwar dürfte die Inflation in Deutschland im März wahrscheinlich nur bei 2,2 Prozent liegen. Auch in anderen Staaten des Euroraums ist die Entwicklung vergleichbar positiv. Dennoch erwartet nach einer Umfrage von Reuters die überwiegende Mehrheit der Volkswirte eine Zinssenkung frühestens im Juni. Diese Prognose ist insofern konsistent, als dass die EZB trotz vielfältiger Kritik immer erst sehr spät auf die aktuellen Entwicklungen reagiert hat.

Für die Immobilienwirtschaft ist die Bedeutung der Zinspolitik aktuell vergleichsweise gering. Zwar wird eine Senkung der Leitzinsen unmittelbar zu Verbesserungen der Zinskonditionen im kurzfristigen Bereich führen. Die Auswirkungen auf die Kosten der Immobilienwirtschaft, insbesondere der Projektentwickler, wird aber überschaubar bleiben. Projektentwicklung bleibt in allen Segmenten vor allem anderem aufgrund der noch immer hohen Baupreise weiterhin schwierig.

Trotzdem hellt sich die Stimmung unter den Marktteilnehmern weiter auf. Auch beobachten wir wieder eine Zunahme an Transaktionen. Nach einer häufig anzutreffenden Einschätzung ist insbesondere für private Wohnungskäufe derzeit ein idealer Zeitpunkt, da mit weiteren substanziellen Preisrückgängen nicht gerechnet werden kann und auch Zinssenkungen im langfristigen Bereich, wenn überhaupt, dann nur noch moderat ausfallen werden. Überdies sind die in der Presse häufig zitierten Preisentwicklungen differenziert zu beachten. Die kolportierten Preissenkungen sind in der Regel Durchschnittswerte. Dies täuscht aber darüber hinweg, dass in den Ballungszentren die Wohnungspreise für Neubau und sanierten Altbau zumindest nominal weitgehend stabil geblieben sind.

Zinsentwicklung

Auch im März entwickelten sich die Zinsen sehr stabil. Wie schon im Vormonat waren nur geringe Schwankungen zu beobachten. Erneut waren die kurzfristigen Zinsen im März weitgehend konstant. Zu Beginn des Monats betrug der 3-Monats-Euribor 3,938 Prozent und fiel im Laufe des Monats nur geringfügig auf 3,92 Prozent. Der 6-Monats-Euribor zeigte ebenfalls einen Seitwärtstrend, er fiel von 3,912 Prozent am Monatsanfang auf 3,851 Prozent. Lediglich bei den langfristigen Zinsen ist ein leichter Abwärtstrend erkennbar. So betrug der 10-Jahres-Zinsswap am Monatsanfang 2,74 Prozent und sank im Monatsverlauf auf 2,61 Prozent.



Ausblick

Auch im Gewerbebereich inklusive dem Bürosegment ist ein drastischer Preisabsturz zumindest in guten Lagen nicht zu erwarten. Dies folgt auch aus der erwarteten Entwicklung der Spitzenmieten, die trotz substanzieller Leerstandsdaten für alle Top-Standorte wieder leichte Steigerungen aufweisen. Ähnliches gilt für andere Bestandsimmobilien wie Zinshäuser. Da aufgrund der vergangenen Preissenkungen jetzt wieder Objekte mit einer Anfangsrendite zwischen 4 und 5 Prozent angeboten werden, sind auch keine wesentlichen Preisveränderungen mehr zu erwarten.